SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Ottawa

Date de diffusion : automne 2006

Marché du neuf

Les mises en chantier se stabilisent

En 2006, le marché du neuf sera soutenu par le segment des collectifs, car les constructeurs devraient commencer 5 700 unités de ce type. En raison de l'équilibre du marché de la revente et de la montée des prix, le nombre de mises en chantier devrait descendre à 5 200 en 2007. Les logements collectifs, de prix inférieur à celui des maisons individuelles, récolteront une part plus importante du marché, au détriment de ces dernières.

La construction de maisons individuelles a connu une vitalité impressionnante au début de 2006. Toutefois, le prix moyen des maisons, qui touchera 370 000 $, a refroidi l'ardeur des consommateurs, si bien que moins d'habitations de ce type ont trouvé preneur. Par conséquent, la construction de maisons individuelles s'est affaiblie depuis

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Les mises en chantier se stabilisent

3 **Marché de la revente**
Stabilitié au sommet

4 **Survol de l'économie**
L'accroissement d'emploi sera plus faible
La migration nette demeure positive
Les taux hypothécaires ont culminé

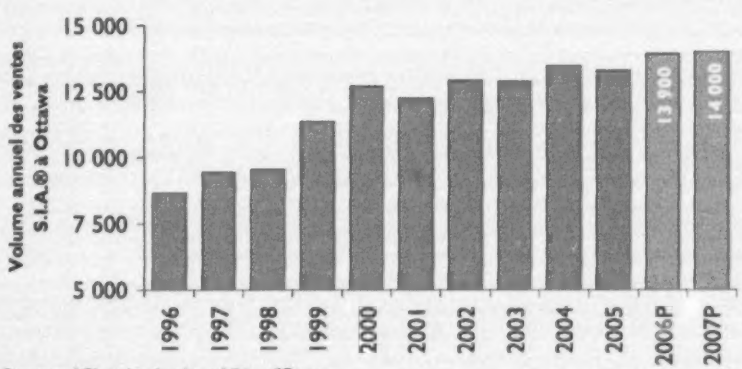
5 **Résumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Figure 1

Même si elles plafonnent, les ventes sont fortes



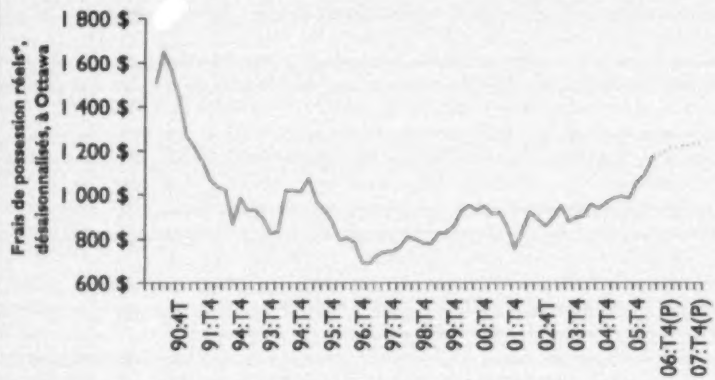
Sources : ACI et chambre immobilière d'Ottawa
P : prévisions de la SCHL

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2

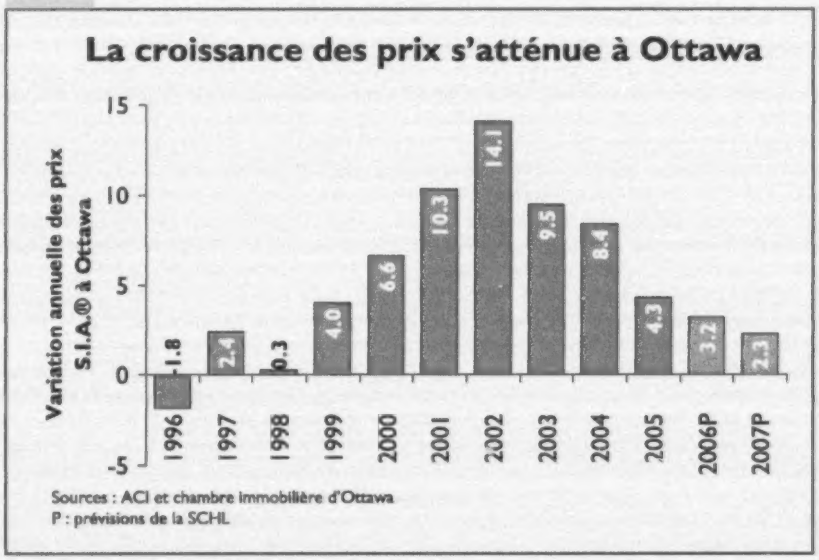


* En fonction du prix S.I.A.® moyen, d'une mise de fonds de 10 %, d'un amortissement sur 25 ans et d'un taux hypothécaire à 5 ans.
Prix rajustés en dollars de 2002 au moyen de l'indice des prix à la consommation.
Sources : ACI, Statistique Canada, Banque du Canada; calculs de la SCHL.

janvier, ce qui se répercutera sur le total annuel des mises en chantier. Cette tendance à la baisse se maintiendra l'an prochain, car le repli des mises en chantier s'annonce un peu plus marqué encore. En outre, puisque la population compte de plus en plus de familles monoparentales et de couples sans enfant, la demande d'habitations de grande taille va diminuer. Le gonflement du stock de maisons individuelles invendues laisse également présager une baisse d'activité. On prévoit donc que 2 325 maisons individuelles seront commencées cette année, soit 1,1 % de moins qu'en 2005. Cette tendance se poursuivra tout au long de 2007, de sorte qu'il devrait y avoir environ 100 mises en chantier de moins qu'en 2006, dans ce segment.

En revanche, le segment des logements collectifs accroîtra sa part de marché. Les consommateurs délaissent les habitations de prix élevé pour des logements plus abordables, de plus haute densité. Un autre facteur donne aussi à penser que les mises en chantier de collectifs seront nombreuses : l'industrie fait des efforts pour augmenter la densification résidentielle. Par ailleurs, les tendances démographiques semblent indiquer qu'en raison de la diminution de la taille des ménages et du vieillissement de la population, qui se traduit par un désir de se rapprocher des services, la construction d'habitations de haute densité servira de moteur au marché du neuf. Les maisons en rangée ont gagné en popularité dans la région d'Ottawa au cours des dernières années. Si ce type de logement a séduit beaucoup d'acheteurs, c'est parce qu'il constitue un bon compromis entre les maisons individuelles (plus chères) et les appartements (plus petits). Ainsi, 1 875 maisons en rangée seront commencées en 2006, puis 1 900, un sommet, l'année prochaine. Du côté des appartements, les constructeurs devraient couler les fondations de 1 125 unités cette année – un niveau très élevé – car on attend la mise en chantier de plusieurs grands ensembles. La construction d'appartements ralentira en 2007, alors que 725 unités devraient être commencées. Les taux d'inoccupation supérieurs à la moyenne historique contribueront également à réduire les mises en chantier d'appartements.

Figure 3



Sources : ACI et chambre immobilière d'Ottawa
P : prévisions de la SCHL

Figure 4

* Calculé à partir du prix S.I.A.® moyen, en dollars de 2004, dans l'hypothèse d'une mise de fonds de 10 %, d'un taux hypothécaire à cinq ans et d'une période d'amortissement de 25 ans.

Les ventes d'habitations, qui sont robustes, évoluent au même rythme que l'offre de propriétés à vendre, elle-même de plus en plus abondante. Pour cette raison, le marché reste près de la limite supérieure de la fourchette caractéristique d'un marché équilibré. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé sera de 57 % cette année et de 55 % en 2007, des niveaux légèrement supérieurs à cette limite.

Par conséquent, c'est la demande, soutenue par la solidité du marché de l'emploi et la forte confiance des consommateurs, qui stimulera les ventes, en dépit de la hausse constante des prix. Le prix S.I.A.® moyen des logements se situera à 256 000 $ en 2006, ce qui représente une appréciation de 3,2 %

Marché de la revente

Stabilitié au sommet

Le volume des ventes de propriétés résidentielles restera exceptionnellement élevé cette année et l'an prochain. En 2006, les transactions conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) seront au nombre de 13 900 – un record pour la région d'Ottawa. Une forte progression de l'emploi et la persistance des bas taux d'intérêt contribueront à maintenir les ventes d'habitations à un haut niveau et à stimuler le marché de l'existant, où l'on s'attend à voir un volume sans précédent, de 14 000 transactions, en 2007. Toutefois, la hausse des frais de possession réels limitera la croissance des ventes de logements existants.

Beaucoup de ménages en ayant les moyens ont acheté une habitation ou s'apprêtent à le faire. La faiblesse des charges de remboursement hypothécaire* incite bon nombre de ménages à accéder à la propriété. En fait, la mensualité hypothécaire moyenne corrigée en fonction de l'inflation s'élève à environ 1 500 $, ce qui est bas en comparaison du montant de 2 000 $ qu'il fallait payer au début des années 1990.

Figure 5

par rapport à 2005. Ce rythme de croissance diminue peu à peu et se rapproche du taux d'inflation global, qu'il a largement dépassé pendant de nombreuses années. Le prix S.I.A.® moyen atteindra 262 000 $ en 2007; c'est 2,3 % de plus que la prévision pour 2006. Les prix devraient donc continuer de monter, mais à un rythme moins rapide qu'au cours des dernières années. Ce ralentissement de la montée des prix, dans un contexte de forte demande, tient au fait qu'il y a davantage d'habitations à vendre. Lorsqu'il y a beaucoup de choix sur le marché, la concurrence entre les acheteurs est moins vive, si bien que les prix augmentent plus lentement.

Survol de l'économie

L'accroissement d'emploi sera plus faible

Le niveau de l'emploi demeurera élevé, mais sa progression faiblira en 2007. Globalement, il croîtra de 5,6 % en 2006 et de 2,2 % en 2007. La vigueur de l'économie locale a porté le nombre total d'emplois dans la région à un sommet sans précédent cette année. On prévoit qu'il y aura 490 000 personnes occupées à la fin de l'année, et plus d'un demi-million en 2007.

Les perspectives sont bonnes pour le secteur de la technologie, compte tenu des investissements qui sont prévus pour adapter l'environnement technologique dans le contexte d'une concurrence mondiale toujours plus vive.

Plusieurs chantiers sont en activité ou sur le point d'ouvrir dans la région. Un grand projet qui sera bientôt amorcé est le prolongement de l'axe nord-sud de la voie ferrée du train léger d'Ottawa, ou O-Train. Ce chantier sera l'un des plus importants que la région ait connus au cours des dernières années. La présence d'autres chantiers non résidentiels contribuera aussi à élargir le bassin de travailleurs dans la région. Trois immeubles de bureaux sont en construction, et il y a plusieurs agrandissements en cours dans des hôpitaux. Par conséquent, l'emploi dans la construction s'améliorera en 2006, et sa croissance sera encore plus robuste en 2007.

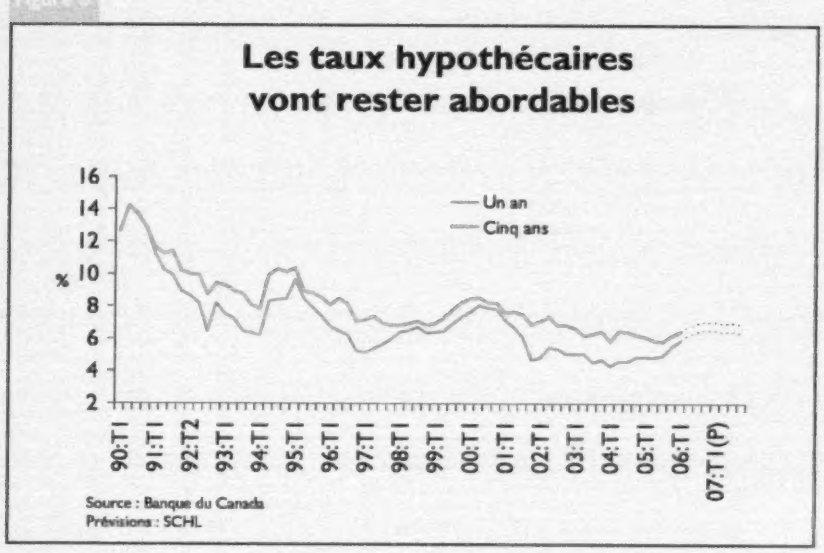
Étant donné l'enjeu que représente l'appréciation du dollar canadien, certaines branches du secteur de la fabrication pourraient éprouver des difficultés. Toutefois, le rendement global de ce secteur sera probablement stable, puisque l'emploi progresse à un rythme tout juste inférieur à la moyenne. Quant au secteur des services, il fera bonne figure en 2006 et en 2007, grâce à la vigueur des dépenses de consommation.

La migration nette demeure positive

Selon les données les plus récentes pour la région de la capitale nationale, le solde migratoire demeure positif et devrait se fixer à 800 personnes à la fin de 2006, ce qui correspond à l'un des plus bas niveaux des dernières années dans la région. En 2007, le solde migratoire devrait monter à 1 100 personnes. Par contre, seule la composante internationale est positive. Si la migration interprovinciale et la migration infraprovinciale sont à la baisse, c'est parce qu'Ottawa perd des habitants au profit d'autres municipalités ontariennes et d'autres provinces canadiennes. Il est intéressant de noter que la situation diffère selon le côté de la rivière des Outaouais où l'on se trouve. En effet, la migration interprovinciale nette est négative à Ottawa, mais positive à Gatineau, où elle continue de s'intensifier d'année en année.

Ce magnétisme tient au prix des habitations. En fait, une comparaison des prix des logements à Gatineau et à Ottawa révèle un écart d'environ 90 000 $. Pour beaucoup de ménages, il s'agit là d'un écart de prix considérable, plus important que les avantages fiscaux ontariens. Leur choix se porte donc sur la rive québécoise quand vient le temps d'élire domicile.

Figure 6



Les taux hypothécaires ont culminé

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien en regard de la devise américaine et du niveau peu élevé de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada au quatrième trimestre de 2006 et en 2007.

Les taux hypothécaires ont gagné de 1,0 à 1,5 point de pourcentage entre septembre 2005 et septembre 2006. On s'attend à ce qu'ils demeurent faibles durant les deux ou trois prochains trimestres, période où ils devraient diminuer d'entre 25 et 75 centièmes de point avant de recommencer à monter. Au quatrième trimestre de 2006 et en 2007, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,50-6,50 %, 5,75-6,75 % et 6,00-7,00 %.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS
RMR d'Ottawa, printemps 2006

	2004	2005	2006P	Var. en %	2007P	Var. en %
MARCHÉ DE LA REVENTE						
Ventes S.I.A.®	13 457	13 300	13 900	4,5	14 000	0,7
Prix S.I.A.® moyen, tous log. confondus	238 152 $	248 358 $	256 000 $	3,2	262 000 $	2,3
Prix S.I.A.® moyen, log. en propr. absolue	251 459 $	259 817 $	268 000 $	3,3	273 500 $	2,1
Prix S.I.A.® moyen, log. en copropriété	174 083 $	179 260 $	184 800 $	3,2	189 500 $	2,5
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	0,58	0,54	0,57	-	0,55	-
MISES EN CHANTIER						
Tous logements confondus	7 243	4 982	5 700	14,4	5 200	-8,8
Logements individuels	3 245	2 350	2 325	-1,1	2 225	-4,3
Logements jumelés	348	300	375	25,0	350	-6,7
Logements en rangée	2 450	1 578	1 875	18,8	1 900	1,3
Appartements (tous types)	1 200	754	1 125	49,2	725	-35,6
Appartements en copropriété	*1 049*	*634*	*600*	-5,4	*550*	-8,3
Appartements locatifs	*146*	*59*	*125*	111,9	*150*	20,0
Autres	*5*	*61*	*25*	-59,0	*25*	0,0
Prix moyen, logements individuels	335 251 $	357 549 $	370 000 $	3,5	382 000 $	3,2
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation (octobre)*	3,9	3,3	3	-	2,8	-
Loyer moyen (log. de deux chambres)	940 $	920 $	940 $	2,2	960 $	2,1
SURVOL DE L'ÉCONOMIE						
Personnes occupées	459 300	463 960	490 000	5,6	501 000	2,2
Croissance de l'emploi	-1 000	4 210	19 000	-	11 000	-
Solde migratoire	1 400	1 200	800	-33,3	1 100	37,5

Sources : Chambre immobilière d'Ottawa; Groupe de recherche corporative; Statistique Canada; Développement des ressources humaines Canada; Société canadienne d'hypothèques et de logement

La Chambre immobilière d'Ottawa est une association professionnelle regroupant des représentants commerciaux et des courtiers dans la région d'Ottawa. On peut accéder à son site Web à l'adresse www.ottawarealestate.org

Le Service inter-agences (S.I.A.)® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

** Ensembles locatifs d'initiative privée comprenant au moins trois appartements*

P=prévisions de la SCHL

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

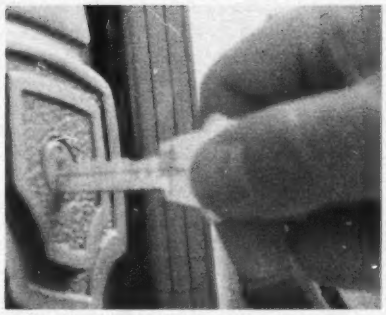
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Consultez en ligne des données exactes, complètes et actuelles sur le logement, présentées dans une vaste gamme de publications nationales et dans de nombreux rapports et tableaux statistiques.

Voici quelques hyperliens des rapports gratuits :

- Statistiques du logement au Canada
- Les intentions des consommateurs d'acheter ou de rénover un logement
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains

Vous pouvez également vous procurer des rapports régionaux :

- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec
- Enquête sur le logement des aînées, Colombie-Britannique
- Rapport sur les copropriétés, région du Grand Toronto (RGT)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Coup d'oeil sur le marché de l'habitation, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier et guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du Code national du bâtiment du Canada 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.
Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64313_2006_B02